



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Plan nr. 19650003-04

Boliger Prestegård syd for Kjærlighetsstien gnr/bnr 12/398 mfl.

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	11.01.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	16.06.2025
Dato for Rådmannens delegerte vedtak:	RD-012/25 16.06.2025
Reguleringsendring	

§1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse innenfor planområdet.

1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)

Energianlegg (1510)

Renovasjonsanlegg (1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)

Kjøreveg (2011)

Annen veggrunn-grøntareal (2019)

Parkeringsplass (2080)

3. Grønnstruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3)

Naturområde (3020)) **4. Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6**

RpSikringszone-Frisikt (140)

RpFareSone (370) Høyspenningsanlegg

RpBåndleggingssone (730) Kulturminner

§3 Rekkefølgebestemmelser

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for nye bygninger innenfor planområdet.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utendørsplan som viser terrengbearbeiding, beplantning, forstøtningsmurer og gjerder.
3. Beplantning som vist i utendørsplan, skal være opparbeidet senest ett år etter at brukstillatelse er gitt.
4. Felles parkering og renovasjon skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for boliger innenfor felt BF3. Beplantning innenfor annen veggrunn-grøntareal skal være ferdigstilt senest ett år etter at brukstillatelse er gitt.
5. Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BF3a-d, skal bidrag til oppgradering av lekeplass øst for Bruviksveien være sikret opparbeidet eller det innbetales et avtalt beløp til kommunen som skal avsettes til fond. Oppgraderingen skal stå i rimelig forhold til tiltaket innenfor delfeltet.
6. Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet, skal det foreligge en plan for trafikksikring i anleggsfasen med tanke på myke trafikanter.

§4 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser

1. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.
2. Utgraving og planering av terreng skal begrenses til det absolutt nødvendige for den bygningen som skal oppføres på tomten. Fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng, pålegges jord og beplantes.
3. Gjerder og forstøtningsmurers utførelse og høyde mot vei og mot nabo, skal godkjennes av gjeldende myndighet. Forstøtningsmur knyttet til terrengbearbeiding skal utføres som natursteinmur eller annen mur av høy kvalitet, tilpasset omgivelsene. Mur i betongstein tillates ikke. Murer mot kommunale veier skal være i naturstein i den grad det er mulig.
4. Bratte skrenter og stup i direkte tilknytning til boliger skal sikres med gjerde eller tilsvarende tiltak for å forhindre fallulykker.
5. Eiendomsgrense skal følge formålsgrenser hvor det er hensikten.
6. Tekniske føringer skal legges i grunnen.

§5 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111), BF1 og BF2

1. Innenfor delfeltet tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse med inntil to fulle etasjer pluss kjeller og loft. Takoppbygg tillates ikke. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.
2. Tillat maksimalt bebygd areal (alle bygg på tomta, iberegnet parkeringsareal) er % BYA = 35 %. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. For en- etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 meter.
3. Det tillates etablert inntil 2 parkeringsplasser innenfor egen eiendom. Det skal avsettes areal til 1 garasje/carport pr. eiendom. I tillegg skal det etableres 2 sykkelparkingsplasser pr. boenhet innenfor egen eiendom, hvorav minimum halvparten skal være overdekket.

4. Unntak fra bestemmelsenes § 6.1 og § 6.2, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av gjeldende myndighet innenfor rammen av plan- og bygningsloven samt til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§6 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111), BF3a-d

1. Innenfor BF3b og d tillates det oppført eneboliger med inntil to fulle etasjer pluss kjeller. Det tillates en boligbygning samt en garasje pr eiendom (regulerte tomtegrenser).

Innenfor BF3a og c tillates det oppført tomannsboliger med inntil to fulle etasjer pluss kjeller. Det tillates en tomannsbolig samt en garasje pr eiendom (regulerte tomtegrenser).

2. Tillat maksimalt bebygd areal er % BYA = 35 % per eiendom iht. regulerte eiendomsgrenser innenfor BF3a,c og d.

Tillat maksimalt bebygd areal er % BYA = 40 % per eiendom iht. regulerte eiendomsgrenser innenfor BF3b

Boliger skal ha gesimshøyde inkl. parapet. på kote som angitt i plankart innenfor toleranse +/- 1,0 meter.

3. Det tillates 1 parkeringsplass pr boenhet på egen eiendom samt 0,5 parkeringsplass innenfor felles parkeringsareal f_P. I tillegg skal det etableres to sykkelparkeringplasser pr. boenhet innenfor egen eiendom, hvorav minimum halvparten skal være overdekket.
Parkeringsplasser innenfor egen eiendom tillates løst i garasje eller carport med inntil BYA = 25 m² pr boenhet. Garasjen tillates oppført som frittstående bygning og/eller integrert i boligens hovedform. Maksimalt tillatt byggehøyde for garasjen er 3,5 m over gjennomsnittlig tilgrensende terreng.
4. Garasjer, carporter, boder, balkonger og terrasser tillates oppført utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 5 meter fra kant kjørebane for Varbergveien og Bruviksveien.
5. Bygninger innenfor formål BF3a-d skal utføres med tre som hovedmateriale og fargesettes i samklang med omkringliggende bebyggelse. Tak for boligbygg skal utformes med flate takflater.
6. Krav til lekeareal ved utbygging innenfor BF3a-d skal løses som bidrag til eksisterende lekeplass øst for Bruviksveien. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med en enhver tid gjeldende forskrift slik at terrenget skal være planert, gruset og det skal etableres minimum huskestativ, plattform med rutsjebane, sandkasse og benk.

§7 Bebyggelse og anlegg - Energianlegg (1510)

1. Innenfor området tillates det oppført trafo.

§8 Bebyggelse og anlegg - Renovasjonsanlegg (1550), f_R

1. Renovasjonsanlegg, f_R, er felles for boliger innenfor felt BF3a-d.
2. Innenfor formålet tillates etablert oppstillingsplass for renovasjonsutstyr knyttet til husholdningsavfall.

§9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg (2011), o_KV

1. Kjøreveg, o_KV er offentlig.

§10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg (2011), f_KV1 og f_KV2

1. Kjøreveg f_KV1 er felles for eiendom gnr./bnr 12/425, 12/544, og/eller framtidige parseller av disse.
2. Kjøreveg f_KV2 er felles for boliger innenfor felt BF3a-d.

§11 Annen veggrunn - Grøntareal (2019), f_AVG

1. Annen veggrunn - grøntareal f_AVG er felles for boliger innenfor felt BF3a-d.

§12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Parkeringsplass (2080), f_P

1. Parkeringsplass f_P1 er felles for boliger innenfor BF3.

2. Parkeringsplassen skal opparbeides med 2 parkeringsplasser.

§13 Grønnstruktur - Naturområde (3020), o_N

1. Naturområde o_N er offentlig.
2. Innenfor naturområde er varige inngrep ikke tillatt.

§14 Hensynssoner i reguleringsplan, RpFaresone (370) Høyspenningsanlegg

1. Innenfor faresone tillates ikke etablert rom for varig opphold.

§15 Hensynssoner i reguleringsplan, RpSikringszone-Frisikt (140)

1. Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindringer mellom 0,5 m og 3,0 m over kjørebanelivå.
2. Enkelstående trær, stolper og liknende, som ikke er sikthindrende, tillates innenfor frisiktsonen.

§16 Hensynssoner i reguleringsplan, RpBåndleggingssone (730) Båndlegging etter lov om kulturminner

1. Innenfor hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminne, finnes det et automatisk freda kulturminne med ID 65397. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

Eigersund kommune 13.01.2020

Utarbeidet av: Rambøll